

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LABANCA SAMUELE





PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 108/2022







യയയ±യയയ

- ALLEGATO A -

DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI











AS GIUD	IZIARIE° ASTE		
	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	A OTES	
	DR. LABANCA SAMUELE	AS L	
	* * *	0100127 ((())	
	<u>LOTTO N. 56</u>	<u>LOTTO N. 56</u>	
V C.	***		
GIUD	UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE A		
	POSTO AUTO, SITI IN COMUNE DI FAENZA (RA), VIA RAFFAELE		
	FRONTALI NR. 5, EDIFICIO B, INT. 4, IDENTIFICATI AL NCEU AL		
	FOGLIO 117, PARTICELLA 617, SUBB. 66 E 111	ASTE	
	GIUDIZIAR*E**	GIUDIZIARIE°	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE		
	Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale		
AS	con annesso posto auto, facenti parte di complesso condominiale interamente		
GIUD	ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA)		
	in via R. Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 4 e precisamente trattasi		
	di appartamento (sub. 66) posto al piano terra costituito da soggiorno-pranzo		
	con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale,	ASTE	
	due portici e una corte privata, oltre ad un posto auto (sub. 111) ubicato al	GIUDIZIARIE	
	piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà delle parti comuni		
A 0	e condominiali tali per legge e per destinazione.		
A5	*** ASIE		
0101	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		
	I beni oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto Fabbricati del		
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	ASTE GIUDIZIARIE° IG 21/07/2009	

AS GIUD	ZIARIE° Comune di Faenza (RA), beni intestati a:	2 di 8
	, in proprietà per 1/1;	
	dei seguenti beni:	A OTES
	Foglio 117 GILDIZIARIE®	ASIL:
	• particella 617, Sub. 66, via Raffaele Frontali nr. 5, edificio B,	
	scala B, piano T, interno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 3	
>	vani, rendita Euro 333,11, superficie totale 59 mq, superficie totale	
	Z AR escluse aree scoperte 54 mq; G UD Z AR E°	
	• particella 617, Sub. 111, via Raffaele Frontali nr. 5-7, edificio B,	
	piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro	
	53,04, superficie totale 14 mq;	ASTE
	L'area su cui sorgono i fabbricati di cui fanno parte le suddette unità	GIUDIZIARIE°
	immobiliari, è censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza,	
	• foglio 117 particella n. 617, E.U. di superficie 2.701 mq.	
AS	TE *** ASTE	
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	
	Confini: sub. 65 ragioni Esecutato, sub. 67 ragioni Esecutato, sub. 110	
	ragioni Esecutato, sub. 112 ragioni Esecutato, parti comuni, salvo altri	
	apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni	ASTE
	intervenute.	GIUDIZIARIE
	* * *	
4 ()	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
AS GIID	A seguito del primo sopralluogo effettuato in data XX/XX/20XX, alla	
SIUD	presenza congiunta del Custode e del CTU, i cespiti pignorati risultano	
	occupati dal locatario e dalla moglie.	
	ASTE	ASTE

Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022 Relazione di accertamento peritale LOTTO 56 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE° *** GIUDIZIARIE°	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi del	A OTE 9
Comune di Faenza sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi	ASIE GILDIZIARIE
relativi agli immobili oggetto di esecuzione:	0100120 1111
• Piano particolareggiato di iniziativa pubblica San Rocco	
approvato con delibera di Consiglio comunale n. XXX/XXXX del	
GIUD ZIARIXX/XX/20XX intestato al Comune di Faenza; IUDIZIARIE°	
Progetto definitivo opere di urbanizzazione approvato con atto	
G.C. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;	
• Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed.	ASTE
XXXX del XX/XX/20XX intestato al Comune di Faenza in qualità di	GIUDIZIARIE®
proprietario e alla ditta in qualità di	
soggetto attuatore, per esecuzione delle opere di urbanizzazione -	
AS E quartiere San Rocco – stralcio esecutivo A (come individuato	
dall'Atto C.C. n. XXXX/XX del XX/XX/20XX) in attuazione del	
Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica "Area San Rocco"	
approvato con Atto C.C. n. XXXX/XXX del XX/XX/20XX;	
• Permesso di Costruire nr. XXX/20XX P.G. XXXX del	ASTE
XX/XX/20XX fascicolo XXX/20XX intestato al Comune di Faenza	GIODIZIARIE
in qualità di proprietario e alla ditta	
in qualità di soggetto attuatore, per completamento esecuzione delle	
opere di urbanizzazione del quartiere San Rocco – stralcio esecutivo	
A;	
• Permesso di Costruire nr. XXX del XX/XX/20XX Prot. Ed.	
	A OTES





ASTE			ASTE		4 di 8
GIODIZIAKIL	XXXX del	XX/XX/20XX	intestato alla	ditta	
		per i	ntervento edilizio di	nuova	
co	ostruzione di nr	. 2 fabbricati resider	nziali per complessivi	nr. 56	A OTES
al	lloggi con i cr	iteri della bioediliz	ia – lotto n. 13 del	Piano	AS L
Pa	articolareggiato	di Iniziativa Pubblica	"Area San Rocco" app	rovato	Olobieli Wil
co	on Atto C.C. n. X	XXXX/XXX del XX/Z	XX/20XX;		
∧ CTE • Po	ermesso di Cos	truire nr. XX del X	X/XX/20XX Prot. Ed.	XXX	
GIUDIZIARIE	el XX/XX/20XX	X in variante a P.d.C	C. nr. XXX del XX/XX/	/20XX	
Pı	rot. Ed. XXX	XX del XX/XX/2	OXX, intestato alla	ditta	
		per int	tervento edilizio di mod	difiche	
in	nterne ed esterne	e modif <mark>ic</mark> a di sedir	me a fabbricati residenz	ziali in	ASTE
V	ariante al PdC	C n. XXX/20XX	– lotto n. 13 del	Piano	GIUDIZIARIE°
Pa	articolareggiato	di Iniziativa Pubblica	"Area San Rocco" app	rovato	
co	on Atto C.C. n. X	XXXX/XXX del XX/	XX/20XX;		
ASTE • D	IA P.G. XXXX	X del XX/XX/20XX	in variante a P.d.C. nr.	XXX	
GIUDIZIARIE	el XX/XX/20XX	Prot. Ed. XXXX de	l XX/XX/20XX, modifie	cata in	
Po	ermesso di Co	ostruire nr. XXX	del XX/XX/20XX fas	scicolo	
X	XXX/20XX in va	riante a P.d.C. nr. XX	XX del XX/XX/20XX e	nr. 44	
de	el XX/XX/20XX	, intestato alla ditta		per	ASTE
in	ntervento edilizio	o di modifiche inter	rne ed esterne e modif	fica di	GIUDIZIARIE
se	edime a fabbrica	ti residenziali in vari	iante al PdC n. 173/200)7 e n.	
X	XX/20XX – lotte	n. 13 del Piano I	Particolareggiato di Iniz	ziativa	
ASIL	ubblica "Area Sa	n Rocco" approvato	con Atto C.C. n. XXXX	Z/XXX	
de	el XX/XX/20XX	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	OIODIZIARIE		
• C	Certificato provv	isorio di conformita	à edilizia e agibilità pa	rziale	
	А	STE			ASTE



AST GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE° Prot. Gen. XXXXX del XX/XX/20XX intestata alla ditta	5 di 8
	• Determinazione Dirigenziale n. XXXX/20XX avente come oggetto:	A OTE
	Realizzazione di accordo di programma di cui all'articolo 9 delle L.R.	ASIE GILIDIZIARIE
	19/98 - Contratto di quartiere II "Il Quartiere Centro Nord" del	Olobizi, ttiz
	Comune di Faenza - edilizia residenziale per la locazione a termine	
ΛСТ	lotti 12 e 13 area San Rocco. Approvazione atti di collaudo.	
GIUDIZ	Determinazione Dirigenziale n. XXXX/20XX avente come oggetto:	
	Comune di Faenza - Accordo di programma di cui all'articolo 9 della	
	L.R. 19/98 - Contratto di quartiere II "Il Quartiere Centro Nord" del	
	Comune di Faenza - Approvazione certificato di attestazione opere	ASTE
	pubbliche relative ai lavori di urbanizzazione pertinenziali al	GIUDIZIARIE°
	quartiere San Rocco "Contratto di Quartiere II - Il Quartiere Centro	
	Nord" – stralcio funzionale.	
AST	*** ASTE	
GIUDIZ	VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE	
	Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate –	
	direzione provinciale di Ravenna ufficio territoriale di Faenza, in merito alla	
	sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi. Dal riscontro	ASTE
	ricevuto in data XX/XX/20XX, è emerso che il XX/XX/20XX è stato	GIUDIZIARIE
	stipulato un contratto di locazione tra la ditta esecutata (locatore) e il signor	
	(conduttore), registrato in data XX/XX/20XX con scadenza	
AS	XX/XX/20XX.	
GIUDIZ	Il contratto sopracitato, per l'unità immobiliare in oggetto, secondo quanto	
	stabilito dall'Accordo locale definito tra le associazioni di categoria e	
	ASTE	ASTE

Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022 Relazione di accertamento peritale LOTTO 56 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE° depositato il XX/XX/20XX presso il Comune di Faenza, prevede un canone	6 di 8
	di locazione pari ad € 345,00 mensili (€ 4.140,00 annui); il contratto prevede	
	che il canone annuo verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della	A OTES
	variazione Istat.	AS I E
	Nel testo del contratto sottoscritto tra le parti, viene citata la Legge n. 431/98	0.00.20 4.12
	in riferimento all'art. 2 comma 3 come base normativa di accordo	
V C.	contrattuale e in allegato si riscontrano le corrispondenti tabelle di	
GIUD	riferimento comunemente utilizzate per i contratti concordati, quali gli	
	allegati 6 e 7 di cui al D.M. 16/01/2017, basati sugli accordi territoriali affitti	
	concordati del Comune di Faenza.	
	Lo scrivente ha provveduto alla verifica di congruità dei canoni e dichiara la	ASTE
	rispondenza dei canoni al valore di mercato al momento della conclusione	GIUDIZIARIE°
	del contratto.	
	* * *	
AS	TES STIMA DEL BENE ASTES	
GIUD	Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale	
	con annesso posto auto, facenti parte di complesso condominiale interamente	
	ad uso civile abitazione, sito in zona suburbana del Comune di Faenza (RA)	
	in via R. Frontali nr. 5, edificio B, scala B, interno 4 e precisamente trattasi	ASTE
	di appartamento (sub. 66) posto al piano terra costituito da soggiorno-pranzo	GIUDIZIARIE
	con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale,	
A 0	due portici e una corte privata, oltre ad un posto auto (sub. 111) ubicato al	
A5	piano primo sottostrada e alla proporzionale comproprietà delle parti comuni	
-0.00	e condominiali tali per legge e per destinazione.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
	ASTE	ASTE

Procedimento di esecuzione immobiliare nr.108/2022 Relazione di accertamento peritale LOTTO 56 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AS GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle	7 di 8
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la	
	sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del	A OTE -
	bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,	ASIE GIUDIZIARIE
	stimato a corpo e ragguagliato sulla base di valutazioni comparative e	
	tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato	
Λ C ⁻	Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI), del Borsino	
GIUD	Immobiliare, oltre ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per	
	il calcolo delle superfici; tenuto conto che trattasi di bene oggetto di	
	Procedura Esecutiva:	
	VALORE DELL'INTERO BENE € 61.081,00	ASTE
	(euro sessantunomilaottantuno/00)	GIUDIZIARIE°
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si	
AS	operano le previste detrazioni ed in particolare:	
GIUD	relativamente alla necessità di eliminare le difformità edilizie e	
	ripristinare la conformità del bene, si quantifica una spesa pari a circa	
	euro 3.374,00;	
	- relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene	ASTE
	venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà	GIUDIZIARIE
	operata una detrazione del 15% del valore.	
	VALORE A BASE D'ASTA€ 49.050,00	
AS	ARROTONDATO A € 49.000,00	
GIUD	(euro quarantanovemila/00)	
	\CTE &	\CTE \



AS GIUD	ASTE SIZIARIE SIZIARI SIZIARI SIZIARI SIZIARI SI	8 di 8
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	ACTE
	Con Osservanza GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE°
	Ravenna, 13/09/2023	
V C.	IL CONSULENTE TECNICO	
GIUD	ZIARIE® Arch. Gessica Pezzi ARIE®	
	ASTE	ASTE
	GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE°
AS	TES ASTES	
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	
	ASTE	ASTE
	GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®
AS	ASTE GUDIZIARIE	
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	
	ASTE	ASTE

